

ÅRSREDOVISNING 2020

HSB Bostadsrättsförening

Ugnen

i Helsingborg



HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening (juridisk person) som ägs av föreningens medlemmar (bostadsrättshavare).

Vem beslutar om vad?

Bostadsrättsföreningen förvaltas av styrelsen och det är styrelsen som fattar beslut om underhåll, fastställer årsavgifterna för bostäderna och som driver föreningens utveckling framåt. Styrelsen utses av er bostadsrättshavare på den årliga föreningsstämman. Ni bostadsrättshavare väljer alltså de representanter som ni önskar ska förvalta föreningens egendom.

Vad går årsavgiften till?

Som bostadsrättshavare betalar du en årsavgift till föreningen, vilket många benämner som "hyra". De årsavgifter som ni gemensamt betalar till föreningen ska täcka föreningens kostnader samt avsättningar till kommande planerat underhåll.

Ditt underhållsansvar

Du som är bostadsrättshavare har ansvar för en del av underhållet i föreningen. I föreningens stadgar anges vem som ansvarar för de olika delarna av underhållet. En tumregel är att du alltid är ansvarig för det som syns inne i lägenheten - med undantag för uppvärmningsanordning (t ex radiatorer och termostater).

Har du rätt försäkring?

Eftersom du som bostadsrättshavare har ett stort ansvar för din bostad är det viktigt att du har en hemförsäkring och att det finns bostadsrättstillägg tecknat. Eventuellt har din förening redan tecknat bostadsrättstillägg åt dig, detta kan din styrelse svara på.

Du kan läsa mer om boende i bostadsrätt på vår hemsida hsbnvs.se.

HSB NORDVÄSTRA SKÅNE

HSB Nordvästra Skåne arbetar på uppdrag av din förenings styrelse med hela eller delar av föreningens förvaltning. Omfattningen på tjänsterna bestäms i det/de avtal som styrelsen tecknat.

HSB Nordvästra Skåne är en ekonomisk förening som ägs av medlemmarna och HSBs bostadsrättsföreningar i nordvästra Skåne. HSB levererar tjänster till fastighetsägare och har marknads bredaste utbud av tjänster inom ekonomisk, administrativ och teknisk förvaltning. I vår region förvaltar HSB cirka 130 bostadsrättsföreningar och fastighetsföretag med drygt 8 500 lägenheter. Vi vet vilket ansvarsfullt och viktigt uppdrag din styrelse har med att förvalta och utveckla föreningen och vår ambition är att stötta och hjälpa din styrelse på bästa vis.

Du som är medlem i HSB har tillgång till vår allmänna rådgivning. Du når HSBs juristjour, som är öppen helfria vardagar kl. 9–15, på telefon 0771-472 472. På vår hemsida hsbnvs.se hittar du också bra och nyttig information samt många fina medlemserbjudanden du kan ta del av.



Styrelsen för Bostadsrättsförening HSB Brf Ugnen i Helsingborg, org.nr 716438-5788, får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades år 1992.

Föreningen äger fastigheten Ugnen 27 i vilken man upplåter bostadsrättslägenheter och lokaler. Fastigheten är geografiskt belägen i Helsingborg med adress Furutorpsgatan 56 A-C och Gustav Adolfs gata 27-29. Föreningen har sitt säte i Helsingborg.

Föreningen har 101 bostadsrättslägenheter med en totalyta på 7601,5 kvm och 1 hyreslokal på 42 kvm. Föreningen har 63 garageplatser.

Bostadslägenheterna är fördelade enligt följande:

- 1 rum & kök: 9 st
- 2 rum & kök: 46 st
- 3 rum & kök: 26 st
- 4 rum & kök: 20 st

Byggnaderna har varit fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar. Försäkringen inkluderar bostadsrättsförsäkring för medlemmarna.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Notera att beloppen nedan anges i hela tusental.

Stadseenlig fastighetsbesiktning har gjorts 1 juli 2020 av underhållsavdelningen på HSB Skåne. Föreningen har uppdaterat sin underhållsplan.

Under året har följande större underhåll genomförts:

- byte 2 st fjärrvärmepumpar
- installerat 6 st luftvärmepumpar
- installerat 4 st ackumulatortankar

Större kommande underhåll under den närmsta 10-års perioden:

- åtgärder inglasade balkonger
- åtgärder passagesystem
- renovering av hissar

Årets resultat blev 371 000 kr, jämfört med 1 792 000 kr förra året.

Resultat efter disposition av underhåll blev 1 861 000 kr, jämfört med 601 000 kr förra året. Detta resultat tar hänsyn till planerade underhållskostnader de närmaste tjugo åren.

Föreningens likvida medel är främst placerade på ett avräkningskonto hos HSB Nordvästra Skåne. Föreningen har även ett bankkonto hos Swedbank, skattekonto och en kontantkassa. Vid årets slut var den sammanlagda behållningen 2 252 000 kr. *ll*

Avgifterna har varit oförändrade under året.

Styrelsen planerar ingen avgiftshöjning fram till och med 1/1 2021.

Förväntningar avseende den framtida utvecklingen

Styrelsen strävar efter att Ugnen ska vara en stark och solid förening. Styrelsen har ambitionen att göra väl genomtänkta investeringar och hålla hög nivå på underhållet. Styrelsen eftersträvar också i sitt arbete att verka för ett tryggt och bra boende för sina medlemmar.

Medlemsinformation

Den 1 Januari 2020 hade föreningen 121 medlemmar. Vid årets slut hade föreningen 126 medlemmar.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 11 juni genom poströstning, där 37 giltiga poströster inkom. En extrastämma har hållits den 29 oktober och tog upp gruppavtal avseende bredband samt ändring av brf Ugnens ABC.

Vid räkenskapsårets slut hade styrelsen följande sammansättning:

Ledamöter:

Barbro Nordström, ordförande
Olof Sjöstrand, vice ordförande
Senad Arnautovic
Leif Larsson
Benny Karlsson
Ingrid Svensson
Dina Brkanovic

Styrelsesuppleanter har varit: Jenny Westerberg och Per Wadén.

Revisor har varit Ewa Kjellman, vald vid föreningsstämman, samt revisor från BoRevision AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Nyhetsbrev har skickats ut vid ett flertal tillfällen under året. Information har också delgetts medlemmarna via föreningens hemsida. *ll*

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning, tkr	7 316	7 307	7 273	7 276
Årets resultat, tkr	371	1 792	-1 204	221
Resultat efter disposition av underhåll, tkr	1 861	601	-706	784
Soliditet	23%	22%	19%	20%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	898	898	898	898
Drift- och fastighetskostnader, kr/kvm	640	484	825	681
Energikostnad el, värme & VA (kr/kvm)	119	133	139	-
Lån, kr/kvm	6 645	6 959	7 043	7 423
Räntekänslighet	7,4%	7,8%	7,9%	-
Överlåtelsevärde i genomsnitt, kr/kvm	10 578	15 157	11 476	10 726

Föreningens soliditet visar hur stor del av tillgångarna som finansieras med egna medel.

Räntekänsligheten visar hur många procent årsavgiften måste höjas om räntan på de räntebärande skulderna höjs med 1%.

Betyg räntekänslighet enligt HSB Riksförbund (där högsta betyg är 5):

- 5 < 4 %
- 4 4 - 7 %
- 3 7 - 10 %
- 2 10 - 20 %
- 1 > 20 %

Årsavgiften beräknas bara på boendeytan. Övriga nyckeltal beräknas på bostads- och lokalyta som är 7 643,5 kvm.

Under året har 12 bostadsrätter överlåtits (enligt inflyttningsdatum).


Förändringar i eget kapital

	Medlems insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början enl. fastställd BR	2 780 069	-290 000	3 494 664	7 185 611	1 791 781
Disposition enligt stämmobeslut				1 791 781	-1 791 781
Från underhållsfond			-2 290 056	2 290 056	
Reservering till underhållsfond			800 000	-800 000	
Årets resultat					371 348
Vid årets slut	2 780 069	-290 000	2 004 608	10 467 448	371 348

Resultat efter disposition av underhåll

Årets resultat	371 348	1 791 781
Från fond för yttre underhåll*	2 290 056	609 007
Till fond för yttre underhåll**	-800 000	-1 800 000
Resultat efter disposition av underhåll	1 861 404	600 788

* Motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.

** Avser reservering inför kommande underhållsåtgärder (baseras på underhållsplanen). 

Styrelsens förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	10 467 449,00
Årets resultat	<u>371 347,54</u>
Balanseras i ny räkning enligt styrelsens förslag	10 838 796,54

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer. *ll*

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	7 316 365	7 306 665
Övriga rörelseintäkter	2	118 618	300 736
Summa rörelseintäkter		7 434 983	7 607 401
Rörelsekostnader			
Drift och fastighetskostnader	3	-4 891 609	-3 695 813
Övriga externa kostnader	4	-372 266	-333 332
Personalkostnader och arvoden	5	-314 092	-267 458
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-762 629	-762 629
Summa rörelsekostnader		-6 340 596	-5 059 232
Rörelseresultat		1 094 387	2 548 169
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		-	3 284
Räntekostnader och liknande resultatposter		-723 039	-759 671
Summa finansiella poster		-723 039	-756 387
Resultat efter finansiella poster		371 348	1 791 782
Resultat före skatt		371 348	1 791 782
Årets resultat		371 348	1 791 781

ll

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	64 870 593	65 633 222
Inventarier, verktyg och installationer		-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		64 870 593	65 633 222
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Nordvästra Skåne		500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		64 871 093	65 633 722
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgiftsfordringar/Kundfordringar		11 833	-
Övriga fordringar	7	2 234 055	3 564 847
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		268 795	233 062
Summa kortfristiga fordringar		2 514 683	3 797 909
<i>Kassa och bank</i>	8	18 175	5 678
Summa omsättningstillgångar		2 532 858	3 803 587
SUMMA TILLGÅNGAR		67 403 951	69 437 309

11

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter		2 490 069	2 490 069
Fond för yttre underhåll		2 004 608	3 494 664
Summa bundet eget kapital		4 494 677	5 984 733
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		10 467 449	7 185 611
Årets resultat		371 348	1 791 781
Summa fritt eget kapital		10 838 797	8 977 392
Summa eget kapital		15 333 474	14 962 125
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	9	35 975 972	34 633 792
Summa långfristiga skulder		35 975 972	34 633 792
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	14 816 820	18 560 000
Leverantörsskulder		299 753	352 435
Aktuella skatteskulder		37 518	24 446
Övriga skulder		40 422	22 350
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		899 992	882 161
Summa kortfristiga skulder		16 094 505	19 841 392
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		67 403 951	69 437 309

K

NOTER

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. Tillkommande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Följande avskrivningstider har tillämpats:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>Typ av plan</i>	<i>Antal år</i>
- Byggnader	Rak	120
- Inventarier	Rak	5
- Solcellsanläggning	Rak	25
- Områdesskydd	Rak	10
- Säkerhetssystem	Rak	10

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som en privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % på intäkter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar. *ll*

Not 1 Nettoomsättning

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Årsavgifter bostäder	6 823 229	6 823 227
Hyror	465 950	457 090
Övriga serviceavgifter	27 186	26 348
Summa	7 316 365	7 306 665

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Övriga rörelseintäkter	118 618	300 736
Summa	118 618	300 736

Under övriga rörelseintäkter består cirka 90 000 kr av ersättning för gemensamhetskostnader som exempelvis sophantering, fastighetsskötsel samt reparations- och underhållskostnader. Dessa betalas av gemensamhetsanläggningen Ugnen GA:1.

Not 3 Drift och fastighetskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Energi (el & fjärrvärme från 2020 - tidigare bara elkostnad 2019)	671 633	144 862
Fjärrvärme	-	622 272
Vatten	239 063	251 004
Renhållning	140 957	124 455
Fastighetsservice	606 476	658 700
Försäkring	105 278	100 227
Kommunikation	64 225	76 312
Förvaltning	4 601	225 358
Lokalkostnader	-	7 150
Löpande underhåll	580 330	699 165
Planerat underhåll	2 290 056	609 007
Fastighetsavgift/skatt	188 990	177 301
Summa	4 891 609	3 695 813

Det planerade underhållet avser främst byte fjärrvärmeväxlare.

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Bevakning	6 059	5 801
Kontorsmaterial	11 062	199
Arvode extern revisor	10 459	9 541
Juridiska kostnader	3 947	10 415
Förvaltningskostnader	278 624	273 397
Medlemsavgifter	62 115	30 502
Övriga externa kostnader	-	3 477
Summa	372 266	333 332

Förvaltningskostnader utgörs främst av kostnader för administrativ service enligt avtal och diverse förvaltningskostnader. Kostanderna för medlemsavgifter är för 2019 lägre än 2020 då det beslutades på stämman (HSB NvS) att rabatt skulle utdelas 2019. *N*

Not 5 Personalkostnader och arvoden

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Anställda och övriga	24 150	-
Styrelsearvoden	94 600	107 295
Styrelse (ersättning för utfört arbete)	124 050	105 600
Föreningsvald revisor	6 800	-
Övriga arvoden	2 081	1 023
Milersättning	-	1 101
Sociala kostnader	62 411	52 439
Summa	314 092	267 458

Enligt stämmobeslut arvoderas styrelsen med 2 prisbasbelopp och föreningsvald revisor med 0,14 prisbasbelopp. Arbete utöver styrelsearbete ersätts med 150 kr per timme. Styrelseledamot som behöver ta ledigt från arbetet för att representera föreningen har rätt till ersättning för förlorad arbetsinkomst.

Föreningen har ingen anställd eller vicevärd.

Not 6 Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	104 260 757	104 004 106
Årets investeringar säkerhetssystem	-	256 651
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	104 260 757	104 260 757
Ingående ackumulerade avskrivningar	-42 842 535	-42 079 906
Årets avskrivningar	-762 629	-762 629
Utgående ackumulerade avskrivningar	-43 605 164	-42 842 535
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	4 215 000	4 215 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	4 215 000	4 215 000
Utgående redovisat värde byggnader och mark	64 870 593	65 633 222

Tidigare investeringar som ingår i årets avskrivningar är:

- Solcellsanläggningen (2015)
- Områdesskydd (2017)

Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Hyreshus bostäder	73 000 000	34 000 000	107 000 000
Hyreshus lokaler	2 183 000	2 283 000	4 466 000
Summa	75 183 000	36 283 000	111 466 000

Not 7 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	38 576	10 077
Övrig kortfristig fordran	-	15 000
Avräkning HSB NV Skåne	2 195 479	3 539 770
Summa	2 234 055	3 564 847

Not 8 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Handkassa	6	735
Swedbank	18 169	4 943
Summa	18 175	5 678

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2020-12-31	2019-12-31
SBAB	2,04 %	2020-11-03	2020-11-03	-	8 244 000
SBAB	1,71%	2021-01-18	2021-01-18	9 291 320	9 691 320
Stadshypotek	1,59%	2023-10-30	2023-10-30	1 660 000	1 830 000
Stadshypotek	1,46%	2022-10-30	2022-10-30	3 300 000	3 400 000
Stadshypotek	0,86%	2028-10-30	2028-10-30	7 536 000	-
Stadshypotek	1,46%	2022-10-30	2022-10-30	3 140 000	3 260 000
Stadshypotek	1,16%	2021-09-01	2021-09-01	4 012 500	4 132 500
Stadshypotek	0,80%	2025-03-01	2025-03-01	8 608 000	8 983 000
Stadshypotek	1,10%	2024-09-30	2024-09-30	875 000	975 000
Stadshypotek	1,05%	2024-12-01	2024-12-01	4 654 520	4 742 520
Stadshypotek	1,42%	2027-12-30	2027-12-30	7 715 452	7 935 452
Summa				50 792 792	53 193 792
Avgår kortfristig del				14 816 820	18 545 000
Varav långfristig del				35 975 972	34 633 792

Enligt BFNAR 2012:1 Allmänna råd 4.7 redovisas numer de lån som förfaller inom ett år som kortfristig skuld liksom det som ska amorteras det kommande året.

Enligt planenlig amortering beräknas skulden uppgå till 44 383 792 kr om 5 år. Eventuella nya lån för finansiering av underhåll/investeringar är ej medräknade.

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Uttagna fastighetsinteckningar	100 909 750	100 909 750
Varav obelånade	-30 273 750	-30 273 750
Summa	70 636 000	70 636 000

Underskrifter

Helsingborg, 2021-02-22.



Ingrid Svensson



Olof Sjöstrand



Benny Karlsson



Senad Arnautovic



Barbro Nordström



Leif Larsson

Dina Brkanovic

Dina Brkanovic

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2021

02/24



Ewa Kjellman
Av föreningen vald revisor



Afrodita Cristea
BoRevision AB
Utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Ugnen i Helsingborg, org.nr. 716438-5788

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Ugnen i Helsingborg för räkenskapsåret 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Revisorens ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Ugnen i Helsingborg för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsred i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Helsingborg den 24/12 2021

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Ewa Kjellman
Av föreningen vald revisor

INFORMATION OM ÅRSREDOVISNINGEN

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningens årsredovisning består av tre delar:

Förvaltningsberättelse är styrelsens översiktsbild av föreningens verksamhet samt ekonomiska ställning och resultat. Förvaltningsberättelsen redovisar även väsentliga händelser under räkenskapsåret och styrelsens förväntningar avseende framtiden.

Resultaträkning är en uppställning av föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Intäkter minus kostnader ger årets resultat.

Balansräkning är en ögonblicksbild på bokslutsdagen. Balansräkningen består av två sidor.

Tillgångar visar de bokförda tillgångsvärdena i föreningen. Det kan t.ex. vara bokförda värden i byggnader och mark, fordringar och föreningens banktillgodohavanden.

Eget kapital och skulder visar hur tillgångarna har finansierats eller varifrån pengarna kommer. Här finns föreningens insatser, fond för yttre underhåll, föreningens samlade resultat, banklån samt kortfristiga skulder.

Noter är kopplade till resultat- och balansräkningen och de ska ses som förklaringar och fördjupad information om vissa uppgifter.

Ekonomisk ordlista

Amortering är en avbetalning på skuld till kreditgivare.

Anläggningstillgångar är tillgångar för långvarigt bruk, som t.ex. fastigheter.

Avskrivning görs eftersom kostnaden för en anläggningstillgång periodiseras, d.v.s. delas upp på flera år beroende på hur lång ekonomisk livslängd tillgången har. Värdet på tillgången minskar därmed med tiden.

Balanserat resultat är summan av tidigare års vinster och förluster som inte använts för reservering till yttre fond.

Balansomslutning är balansräkningens summerade tillgångar respektive skulder och eget kapital.

Basbelopp/prisbasbelopp fastställs av regeringen en gång om året.

Budget är en ekonomisk handlingsplan för framtiden.

Driftskostnader är det som krävs för att driva föreningen t.ex. uppvärmning, avfallshantering, försäkringar, arvoden, vatten och avlopp.

Eget kapital utgörs av bostadsrättshavarnas insatser, fond för yttre underhåll, balanserat resultat samt årets resultat.

Fastighetsavgift beräknas på taxeringsvärdet för bostäder och tillhörande bostadsmark eller enligt ett maxbelopp per bostadslägenhet.

Fastighetsskatt beräknas på taxeringsvärdet för lokaler med tillhörande mark.

Finansiella intäkter är t.ex. intäktsräntor på bankmedel.

Finansiella kostnader är t.ex. räntekostnader på banklån.

Fond för yttre underhåll enligt stadgarna (HSB normalstadgar) skall föreningen göra reservering till fond för yttre underhåll i enlighet med underhållsplanen.

Fordringar är pengar som någon är skyldig föreningen.

Kortfristiga skulder betalas inom ett år.

Kassa och bank är pengar eller banktillgodohavanden. Medel insatta på avräkningskonto hos HSB Nordvästra Skåne finns under rubriken kortfristiga fordringar.

Likviditet är föreningens förmåga att vid ett visst tillfälle betala sina kortfristiga skulder. Räknas fram genom att man dividerar omsättningstillgångar med kortfristiga skulder. Om kvoten blir >1 (som den bör vara i normalfall) så har man en positiv likviditet.

Långfristiga skulder betalas först efter ett eller flera år.

Löpande underhåll är underhåll som inte är planerat, t.ex. reparationer och skadegörelse.

Nettoomsättning är föreningens samlade intäkter under en viss period.

Omsättningstillgångar är t.ex. banktillgodohavande och kundfordringar.

Planerat underhåll framgår av underhållsplanen och gäller t.ex. trapphusmålning.

Räkenskapsår är den period som årsredovisningen avser. Om räkenskapsåret inte följer kalenderåret benämns det brutet räkenskapsår.

Sociala avgifter betalas på arvoden och löner.

Soliditet visar hur stor del av tillgångarna som finansierats med eget kapital, vilket visar den långsiktiga överlevnadsförmågan.

Årsavgiften ska vara tillräcklig för att täcka föreningens kostnader under året, reservering till fond för yttre underhåll och amorteringar.

Årsavgiften fördelas efter bostadsrätternas andelstal och ska erläggas månadsvis av bostadsrättshavarna enligt avtal.

Det är styrelsen som fastställer föreningens årsavgifter.

Överlåtelsevärde i genomsnitt är det genomsnittliga pris per kvm som betalats för bostadsrätter i föreningen under en viss period.



HSB – där möjligheterna bor

Materialet är sammanställt av HSB Nordvästra Skåne